

**ELEGANZ TRIFFT MODERNE - ERSTBEZUG IM  
REVITALISIERTEN STILALTBAU - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7320/506**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	465.293,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Regina Degen

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

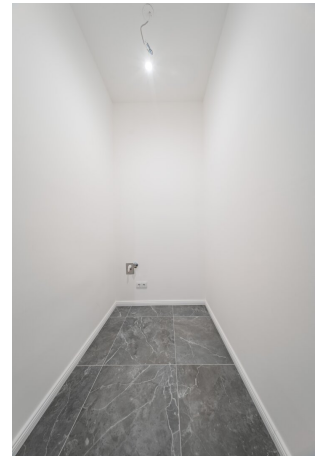
H +43 676 3919107

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In einer sehr begehrten Lage der Stadt erwartet Sie dieses architektonische Juwel. Das um die Jahrhundertwende errichtete Gründerzeithaus wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Ästhetik komplett revitalisiert. Hier verbindet sich die herrschaftliche Atmosphäre vergangener Tage mit dem Luxus zeitgemäßer Wohnstandards.

Der historische Charakter wird durch die hohen Decken betont.

Durch die großzügige Raumaufteilung und die großen Fensterflächen erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl!

Ein stilvoll sanierter Eingangsbereich sowie ein moderner Lift führen Sie **barrierefrei** in Ihre Wohnung!

**Für sportliche Aktivitäten sorgt der Postsportplatz, die Tennisschule sowie der Kongreßpark und das -bad, der angrenzende Wienerwald, welcher viele Möglichkeiten für freundliche und anspruchsvolle Wanderungen im Biosphärenpark bietet.**

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Nahversorgung, charmante Cafés und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe:

### **Raumaufteilung:**

- großzügiges Vorzimmer
- Küche mit Wohn- Essbereich und Ausgang auf Balkon
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- **Wohn- und Schlafzimmer sind KI generierte Visualisierungen**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt bei!

**Preisliste** aller im Haus befindlichen Wohnungen, welche zum Kauf angeboten werden kann auf Wunsch nachgereicht werden!

Die Betriebskosten werden sich auf ca. € 2,20/Anteile+10%Ust, der Lift ca. € 20,00/Whg + 20% Ust und die Rücklage € 1,12/Anteile

Koordinieren Sie einen Besichtigungstermin mit Regina Degen 0676 391 91 07 oder [regina.degen@wisionhome.at](mailto:regina.degen@wisionhome.at)

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap